

**OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.**

**KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2023. JÚNIUS 30.**

**A 2022.DECEMBER 31-I ÉVRE  
VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKOKKAL**

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	8
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	8
2.	Számviteli politika.....	10
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	10
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	11
2.1.3	Árbevétel .....	11
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	12
2.1.5	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése .....	13
2.1.6	Immateriális javak .....	13
2.1.7	Goodwill .....	13
2.1.8	Készletek.....	14
2.1.9	Követelések .....	14
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	14
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	15
2.1.12	Céltartalékok .....	15
2.1.13	Társasági adó.....	16
2.1.14	Lízing.....	17
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek .....	17
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények.....	17
2.1.17	Osztalék.....	17
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye .....	18
2.1.19	Állami támogatások.....	18
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	18
2.2	A számviteli politika változásai.....	18
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	19
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	20
2.3.2	Követelésekre elszámolt értékvesztés .....	20
2.3.3	Értékcsökkenés.....	21
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	22
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása.....	23
3.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	28
4.	Mérlegfordulónap utáni események.....	28
5.	A beszámoló összeállításával kapcsolatos információ .....	29
6.	A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése .....	29
7.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	29

**Konzolidált mérleg - Eszköz oldal**

adatok ezer forintban	2023.06.30	2022.12.31
<b>ESZKÖZÖK</b>		
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális javak	229 532	263 369
Ingatlanok	206 754	186 339
Gépek és berendezések	106 419	96 543
Halasztott adó követelések	140 859	130 922
Eszköz használati jog	272 600	285 371
Goodwill	1 254 800	548 267
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>2 210 964</b>	<b>1 510 811</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	17 849	12 971
Vevőkövetelések	741 396	402 004
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	11 708	40 000
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 586 583	1 927 486
Jövedelem adó követelések	30 337	21 020
Pénzeszközök	3 468 387	4 403 666
Értékesítésre tartott eszközök	199 867	-
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>6 056 127</b>	<b>6 807 147</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>8 267 091</b>	<b>8 317 958</b>

**Konzolidált mérleg - Forrás oldal**

adatok ezer forintban	2023.06.30	2022.12.31
<b>FORRÁSOK</b>		
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	422 857	422 857
Tőketartalék	33 694	33 694
Eredménytartalék	2 364 205	1 634 780
Tárgyévi eredmény	280 640	1 113 125
Egyéb átfogó jövedelem	16 507	-
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>3 117 903</b>	<b>3 204 456</b>
Nem ellenőrző részesedés	651 201	389 234
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>3 769 104</b>	<b>3 593 690</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	9 740	17 460
Céltartalékok várható kötelezettségekre	-	15 200
Halasztott adó kötelezettségek	63 360	60 984
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	47 757	50 610
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	111 865	149 019
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	2 981 709	2 981 709
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>3 214 431</b>	<b>3 274 982</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	15 440	15 440
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	147 212	139 306
Szállítók	389 678	66 585
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	22 299	18 303
Egyéb kötelezettségek	676 438	1 142 011
Jövedelem adó kötelezettségek	32 489	67 641
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 283 556</b>	<b>1 449 286</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>8 267 091</b>	<b>8 317 958</b>

**Konzolidált átfogó eredménykimutatás**

adatok ezer forintban	2023.06.30	2022.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	2 581 740	3 319 138
Egyéb működési bevétel	64 925	126 370
<b>Összes működési bevétel</b>	<b>2 646 665</b>	<b>3 445 508</b>
Anyagköltségek	30 019	30 255
Eladott áruk és szolgáltatások	858 838	1 377 327
Igénybe vett szolgáltatások	1 019 087	892 206
Személyi jellegű ráfordítások	313 206	272 361
Értékcsökkenés és értékvesztés	140 333	118 305
Egyéb működési ráfordítások	45 668	54 299
<b>Összes működési költség</b>	<b>2 407 151</b>	<b>2 744 753</b>
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>239 514</b>	<b>700 755</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	314 459	90 058
Pénzügyi műveletek ráfordításai	102 395	57 204
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>212 064</b>	<b>32 854</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>451 578</b>	<b>733 609</b>
Halasztott adófizetési bevétel/kötelezettség	- 12 791	9 785
Adófizetési kötelezettség	82 214	90 905
<b>Adózott eredmény</b>	<b>382 155</b>	<b>632 919</b>
Árfolyamváltozás hatása	29 048	-
Halasztott adó hatás	- 5 229	-
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>23 819</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>405 974</b>	<b>632 919</b>
Adózott eredményből		
Anyavállalatra jutó	280 640	555 040
Nem ellenőrző részesedésre jutó	101 516	77 879
Egyéb átfogó jövedelemből		
Anyavállalatra jutó	16 507	-
Nem ellenőrző részesedésre jutó	7 312	-
Teljes átfogó jövedelemből:		
Anyavállalatra jutó	297 146	555 040
Nem ellenőrző részesedésre jutó	108 828	77 879

OTTHON CENTRUM HOLDING KFT.  
2022. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**Konzolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>1 883 780</b>	<b>2 340 331</b>	<b>299 173</b>	<b>2 639 504</b>
<b>Osztalék</b>						
Leányvállalat megszerzése						
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel			555 040	555 040	77 879	632 919
Teljes átfogó jövedelem			<b>2 438 820</b>	<b>2 895 371</b>	<b>377 052</b>	<b>3 272 423</b>
<b>Egyenleg 2022. június 30-án</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>				
<b>Osztalék</b>						
Leányvállalat megszerzése			249 000	249 000	147 450	396 450
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel					58 015	58 015
Teljes átfogó jövedelem			<b>558 085</b>	<b>558 085</b>	<b>101 617</b>	<b>659 702</b>
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>2 747 905</b>	<b>3 204 456</b>	<b>389 234</b>	<b>3 593 690</b>
<b>Osztalék</b>						
Leányvállalat megszerzése			319 035	319 035	174 499	493 534
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel					342 973	342 973
Teljes átfogó jövedelem			<b>297 147</b>	<b>297 147</b>	<b>108 828</b>	<b>405 975</b>
<b>Egyenleg 2023. június 30-án</b>	<b>422 857</b>	<b>33 694</b>	<b>2 661 352</b>	<b>3 117 903</b>	<b>651 201</b>	<b>3 769 104</b>

### Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban	2023.06.30	2022.06.30
Adózás előtti eredmény	480 626	733 609
<i>Korrekciók:</i>		
Értékcsökkenés és amortizáció	140 333	118 305
Céltartalékok változása	- 15 200	-
Fizetett kamatok	49 334	49 441
Kapott kamatok	- 302 463	- 47 536
<i>Működő tőke változásai:</i>		
Vevő és egyéb követelések változása	29 803	- 234 714
Forgóeszközök (egyéb) változása	- 204 745	- 5 319
Szállítók változása	323 093	406 202
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	- 61 805	- 139 487
Fizetett nyereségadó	- 126 683	- 125 389
<b><i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>	<b>312 293</b>	<b>755 113</b>
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	- 124 016	- 67 389
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	-	99 299
Leányvállalat értékesítése/megszerzése	- 846 183	-
<b><i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>	<b>- 970 199</b>	<b>31 910</b>
Hitelek és kölcsönök felvétele/törlesztése	- 36 968	- 91 398
Osztalék fizetése	- 493 534	- 396 450
Fizetett kamatok	- 49 334	- 49 441
Kapott kamatok	302 463	47 536
<b><i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i></b>	<b>- 277 373</b>	<b>- 489 753</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	- 935 279	297 270
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	4 403 666	3 734 185
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>3 468 387</b>	<b>4 031 454</b>

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Otthon Centrum Holding Kft. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2004-ben alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A Csoport évi alapítása óta a magyarországi lakóingatlan piac egyik vezető szereplőjévé vált és meghatározó szerepét azóta is őrzi. A cég, a fő profilját jelentő ingatlanközvetítésen túl, sokéves tapasztalattal rendelkezik hitelközvetítés, befektetési- és ingatlanfejlesztési tanácsadás terén. Az Otthon Centrum a Biggeorge Holding része, melynek tagjai többek között az ingatlanfejlesztés, ingatlan alapkezelés, ingatlanfinanszírozás területén végzik több éve sikerrel tevékenységüket. A Társaság székhelye 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Az Otthon Centrum Holding Kft. 92,5%-os tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft. és 7,5%-os tulajdonosa a Quick-Omega Kft.

### 1.2 A mérlegkészítés alapja

*i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről*

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2023. szeptember 29-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Csoport a 2023. június 30-án érvényben lévő IFRS-eket az alábbiakra alkalmazta:

- 2023. június 30-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg), átfogó jövedelem kimutatásának és cash-flow kimutatásának, valamint sajáttőke-változás kimutatásainak elkészítésére és bemutatására, valamint
- 2022. június 30-ra végződő időszakra vonatkozó átfogó jövedelem kimutatásának és cash-flow kimutatásának, a 2022. december 31-i pénzügyi helyzet kimutatásának (mérleg), valamint az ezen időpontokkal végződő időszakokra vonatkozó sajáttőke-változás kimutatásainak elkészítésére és bemutatására vonatkozóan.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.



---

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023. június 30-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

*iii) Az értékelés alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra, melyek az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezően alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

A konszolidált éves beszámoló az Otthon Centrum Holding Kft.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzéskori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglevő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglevő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok

tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

### 2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### 2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutaléokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt.

A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereinként különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlannal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítói díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. A fenntartási jutalék utolsó részletének esedékessége nem határozható meg a szerzési jutalék megnyílásától számított második év, a tíz évet meghaladó futamidő esetén a futamidő egyötödének leteltét megelőző időpontra. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány csökkenésének ütemét, és folyamatosan aktualizálja a tényleges adatokat.

A Társaság alkalmazza az IFRS 15 standardot.

#### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

#### 2.1.5 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülő értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülő értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

#### 2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
--	--------

#### 2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbözet a

megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

#### 2.1.8 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

#### 2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

#### 2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

Az értékelési csoportba történő besorolás a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramok karakterisztikájának a függvénye. Azoknál a hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi eszközöknél, melyeket a Csoport amortizált bekerülési értéken vagy egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken kíván értékelni, a pénzügyi eszköz pénzáramai tekintetében vizsgálni kell, hogy azok megfelelnek-e az IFRS 9 szerinti kizárólag tőke és kamat (SPPI) követelménynek. A tőke a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítéskori valós értéke. A kamat elsősorban a kint lévő tőkeösszeg időértékének ellenértékét, illetve a hitelkockázatot fejezi ki egy adott időszakban, de más alapvető hitelezési kockázatokat és költségeket, továbbá nyereséghányadot is tartalmaz.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva, vagy egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

#### 2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

#### 2.1.12 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg

biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

### 2.1.13 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak itéli meg.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.



Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

#### 2.1.14 Lízing

A Csoport IFRS 16 szabályait alkalmazva mutatja be lízingelt eszközeit. A lízing keretében 12 hónapot meghaladó időszakra lízingbe vett eszközöket eszköz használati jogként mutatja ki a Társaság a mérlegében a kapcsolódó lízingkötelezettségekkel szemben. A Csoport az eszköz használati jogra a bérleti szerződésnek megfelelő időtartam alatti értékcsökkenést a kötelezettségre pedig kamatráfordítást számol el az eredménykimutatásban.

#### 2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

#### 2.1.16 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül az eredménytartalékban kerül elszámolásra.

#### 2.1.17 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

### 2.1.18 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

### 2.1.19 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

### 2.1.20 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2022. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

### A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2022-ben:

- Keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására hivatkozásai – Az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- A kívánt használat megkezdése előtt keletkező hozamok kezelése – Az IAS 16 standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- Hátrányos szerződések: a szerződés teljesítésének költségei – Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)

- Az IFRS standardok éves fejlesztése -2018-2020 (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat).

A fenti módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

**Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések:**

- Lízingkötelezettség visszlízing ügyletekben – Az IFRS 16 Lízing standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, hatályos 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre)
- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti éveken hatályos)
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti éveken hatályos)
- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (2014. szeptember 11-én került kiadásra, és az IASB által meghatározandó időpontban vagy azután kezdődő üzleti időszakokban lép hatályba, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá). Befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozások közötti eszközértékesítés.
- IAS 8 „Számvetési politikák, a számvetési becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számvetési becslések definíciója (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá),
- IAS 12 „Nyerésadók” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számvetési politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A fenti módosítások alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

2022-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2022. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

## 2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számvetési politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket

tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### 2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetés megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### 2.3.2 Követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport értékvesztést számol el a követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2022. június 30-án 10.797 eFt, 2021. december 31-én 25.554 eFt volt. A követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása.

### Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” értékvesztés modellje a várható veszteség elvén alapul. Az értékvesztést az amortizált bekerülési értéken és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre kell alkalmazni. Az értékvesztés mérésénél a Társaság az alábbi két módszert alkalmazza:

- 12 hónap várható hitelezési veszteség (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a fordulónapot követő 12 hónapban), vagy
- a futamidő alatt várható hitelezési veszteség, súlyozva a nem fizetés valószínűségével (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a pénzügyi instrumentum futamideje alatt.)

Teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséggel akkor kell számolni, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata a fordulónapon jelentősen megemelkedett az eszköz bekerülése óta. A 12 hónapra várható hitelezési veszteséggel akkor számol a Társaság, ha ilyen nem történt. A pénzügyi eszközök hitelkockázatának változása nem jelentősnek értékelhető, ha az eszköz hitelminősége alacsony besorolású a fordulónapon.

### **Vevőkövetelések értékvesztése**

A Társaság vevőkövetelésekből származó követeléseinek értékvesztését egyedi módon értékeli és vizsgálja. Az értékelés során figyelembe veszi és megbecsüli a követelésből várható jövőbeni pénzáramok összegét, időzítését és valószínűségét, valamint a potenciálisan várható egyéb megtérüléseket. Amennyiben az információk alapján a követelésből származó jövőbeni pénzáramok alacsonyabbak, mint a fennálló követelés értéke, értékvesztés kerül elszámolásra az eredmény terhére. A Csoport 365 napon túli késedelem esetén tekinti a követeléseket behajthatatlannak.

### **2.3.3 Értékcsökkenés**

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2023. június 30-ával végződő időszakra 140.333 eFt, 2022. június 30-ával végződő időszakra 118.306 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

## 2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

	Leányvállalat neve	Leányvállalat tulajdonosa	Szavazati és tulajdoni hányad 2023	Szavazati és tulajdoni hányad 2022
1.	BXI Ingatlanközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	95,00%	87,00%
2.	HC Központ Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
3.	OC Finance Biztosításközvetítő Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
4.	Otthon Centrum Franchising Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	95,00%	87,00%
5.	OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
6.	Benks Kft.	HC Központ Kft.	50,00%	50,00%
7.	Benks-Hyper Kft.	Benks Kft.	50,00%	50,00%
8.	Otthon Centrum Solutions Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	100,00%	100,00%
9.	Open House Holding Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	80,00%	80,00%
10.	Open House Franchise Kft.	Open House Holding Kft.	80,00%	80,00%
11.	Open House Kft.	Open House Holding Kft.	80,00%	80,00%
12.	OCH International Kft.	Otthon Centrum Holding Kft.	99,00%	-
13.	Freedom Holding Sp. z o.o.	OCH International Kft.	69,30%	-
14.	Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.	Freedom Holding Sp. z o.o.	69,30%	-

### Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el a következőket veszi figyelembe:

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

### Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési

kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt. Ha így egy eszköz túlértékelt lenne, a különbözetet az eredmény terhére számolja el.

#### 2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

##### 2.4.1.1 BXI Ingatlanközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	BXI Ingatlanközvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	95%
Szavazati arány	95%
Mérlegfőösszeg	243 107
Saját tőke	-33 336

##### 2.4.1.2 HC Központ Pénzügyi Közvetítő Kft.

Leányvállalat neve	HC Központ Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	1 017 818
Saját tőke	209 411

##### 2.4.1.3 OC Finance Biztosításközvetítő Kft.

Leányvállalat neve	OC Finance Biztosításközvetítő Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	23 167
Saját tőke	4 467

##### 2.4.1.4 Otthon Centrum Franchising Tanácsadó Kft.

Leányvállalat neve	Otthon Centrum Franchising Kft.
--------------------	---------------------------------

Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	95%
Szavazati arány	95%
Mérlegfőösszeg	643 757
Saját tőke	148 562

#### 2.4.1.5 OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.

Leányvállalat neve	OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	199 173
Saját tőke	96 020

#### 2.4.1.6 Benks Pénzügyi Szolgáltató és Tanácsadó Kft.

Leányvállalat neve	Benks Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	50%
Szavazati arány	50%
Mérlegfőösszeg	317 069
Saját tőke	234 659

#### 2.4.1.7 Benks-Hyper Pénzügyi Tanácsadó Kft.

Leányvállalat neve	Benks-Hyper Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Részesedés mértéke	50%
Szavazati arány	50%
Mérlegfőösszeg	392 677
Saját tőke	82 819

#### 2.4.1.8 Otthon Centrum Solutions Kft.

Leányvállalat neve	Otthon Centrum Solutions Kft.
--------------------	-------------------------------



Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Ingtatlanügynöki tevékenység
Részesedés mértéke	100%
Szavazati arány	100%
Mérlegfőösszeg	104 118
Saját tőke	-32 088

#### 2.4.1.9 Open House Holding Kft.

Leányvállalat neve	Open House Holding Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Vagyonkezelés (holding)
Részesedés mértéke	80%
Szavazati arány	80%
Mérlegfőösszeg	256 705
Saját tőke	245 188

#### 2.4.1.10 Open House Franchise Kft.

Leányvállalat neve	Open House Franchise Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Immateriális javak kölcsönzése
Részesedés mértéke	80%
Szavazati arány	80%
Mérlegfőösszeg	57 174
Saját tőke	30 577

#### 2.4.1.11 Open House Kft.

Leányvállalat neve	Open House Kft.
Székhely	9023 Győr, Verseny u. 32. fsz 2.
Fő tevékenységi köre	Egyéb Pénzügyi kiegészítő tevékenység
Részesedés mértéke	80%
Szavazati arány	80%
Mérlegfőösszeg	44 537
Saját tőke	21 237

#### 2.4.1.12 OCH International Kft.

Leányvállalat neve	OCH International Kft.
Székhely	1023 Bp. Lajos u. 28-32.
Fő tevékenységi köre	Vagyonkezelés (holding)
Részesedés mértéke	99%
Szavazati arány	99%
Mérlegfőösszeg	632 373
Saját tőke	627 081

#### 2.4.1.13 Freedom Holding Sp. z o.o.

Leányvállalat neve	Freedom Holding Sp. z o.o.
Székhely	00-193 Ul. Stawki 2A, Warszawa, PL
Fő tevékenységi köre	Vagyonkezelés (holding)
Részesedés mértéke	80%
Szavazati arány	80%
Mérlegfőösszeg	883 710
Saját tőke	880 907

#### 2.4.1.14 Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.

Leányvállalat neve	Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o.
Székhely	10-162 Ul. Feliksa Nowowiejskiego 9/307, Olsztyn, PL
Fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Részesedés mértéke	80%
Szavazati arány	80%
Mérlegfőösszeg	304 293
Saját tőke	248 273

#### A Freedom Holding Sp. z o.o. megszerzése

2023. március hónapjában a Csoport megalapította az OCH International Kft-t 200 000 eFt törzstőkével, mely alá a cégcsoport jövőbeli nemzetközi tevékenységeit, leányvállalatait tervezi kiépíteni.

Ezt követően a Csoport 2023. április 3-án olyan tranzakciót hajtott végre a Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o. tulajdonosaival, melynek következtében az OCH International Kft. 70%-

os üzletrészre tett szert a Freedom Holding Sp. z o.o. cégben, amelyet a csoport a lengyelországi tevékenységeket, leányvállalatokat összefogó társaságként kíván üzemeltetni, és a tranzakció eredményeként ennek a holdingcégnek lett a leányvállalata a Freedom Nieruchomosci Sp. z o.o. amely a lengyelországi Freedom márka alatt működő ingatlanközvetítő franchise hálózat üzletágot és a saját irodák üzletágot foglalja magában. A Freedom Nieruchomosci társasággal együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót üzleti kombinációként azonosította.

A Freedom Holding Sp. z o.o. és leányvállalatainak megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok eFt-ban	Valós érték a megszerzés napján
<b>Eszközök</b>	
Jövedelemtermelő ingatlanok	0
Szellemi termékek	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 471
Egyéb eszközök	253 482
<b>Eszközök összesen</b>	<b>259 953</b>
 <b>Kötelezettségek</b>	
Halasztott adókötelezettség	0
Egyéb kötelezettségek	227 047
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>227 047</b>
<b>Azonosítható nettó eszközök valós értéke</b>	<b>32 906</b>
 Nem ellenőrző részesedés	351 241
Goodwill a megszerzésen	706 534
<b>Vásárlási ellenérték</b>	<b>398 264</b>

A felvásárolt társaságokért adott teljes ellenérték összege 598 139 eFt.

A fennmaradó függő ellenérték 46 392 eFt egy szerződéses célokhoz kötött visszatartott vételár, amelynek elszámolása 2024 áprilisáig fog megtörténni, és amely a megszerzett társaság birtokában lévő ingatlan 1 éven belüli profitábilis értékesítéséhez kapcsolódik (értékesítésre tartott eszközök mérlegtétel). Az ingatlan valós értéke alapján várhatóan a teljes összeg kifizetésre fog kerülni, amennyiben sikerül megfelelő vevőt találni rá.

A megszerzett követelések 60 napon belüliek és a beszámolási időszak végéig behajtásra kerültek.

Az átvállalt kötelezettségek közül az értékesítésre tartott eszközökhöz kapcsolódó hitelek, illetve a többi kötelezettség, amely a normál üzleti működéshez kapcsolódó, a tranzakció pillanatában

---

már beérkezett, de még nem kifizetett, vagy még be nem érkezett és elhatárolt számlákat tartalmazott, mind kifizetésre kerültek a beszámolási időszak végéig.

A felvásárolt cégek bevétele és eredménye a felvásárlás és a beszámolási időszak vége között 165 406 eFt és 3 229 eFt volt.

### **3. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2023-ban kerültek/kerülnek kinevezésre, így nem részesültek javadalmazásban 2023 első félévében.

### **4. Mérlegfordulónap utáni események**

2023 harmadik negyedében a kereslet növekedése volt észlelhető a kormányzat által bejelentett támogatási programok lezárása és átalakítása következtében, amely hatás akár év végéig is kitarthat, és segítheti a második félév teljesítményét.

Emellett a gazdaságfejlesztési miniszter bejelentette, hogy javaslatokat vár a bankoktól és a bankszövetségtől, hogy miként lehet a hitelezést élénkíteni, amely szintén segítheti a következő időszakot.

Szeptembertől új értékesítési vezérigazgatóigazgató helyettes érkezett az Otthon Centrum Csoporthoz, akinek a fő feladata az OC ügyfélkörben rejlő potenciál kiaknázása, az integrált, ügyfélfókuszú szolgáltatásnyújtás kialakítása, és a biztosítási üzletág magasabb szintre emelése.

Szeptember 12-én az Otthon Centrum Csoport a lengyel Freedom Holding leányvállalatán keresztül többségi tulajdont szerzett az Investor nevű lengyel ingatlan franchise hálózatban, amivel az irodák számát tekintve piacvezető pozíciót ért el a lengyel ingatlanközvetítői piacon, A cégcsoport következő időszaka a hazai piaci pozíció megőrzéséről, és a nemzetközi piaci részesedés növeléséről fog szólni, a két lengyel hálózatban rejlő sinergiák kiaknázásán keresztül.

## **5. A beszámoló összeállításával kapcsolatos információ**

A konszolidált IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Kovács Erzsébet (regisztrációs szám: 169490).

## **6. A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése**

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság a 2023 féléves gazdasági adatokat nem ellenőriztette külső féllel, kizárólag az év végi gazdasági adatokat auditáltatja. Ebből kifolyólag a közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

## **7. A pénzügyi kimutatók közzétételre engedélyezése**

A Társaság 2023. szeptember 29-én megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2023. félévi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált féléves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen konszolidált beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

A pénzügyi kimutatókat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2023. szeptember 29-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

## **Nyilatkozatok**

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált féléves beszámoló valós és megbízható képet ad az Otthon Centrum Holding Kft. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

**A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személy:**

**Otthon Centrum Holding Kft. képviselőjében**



.....  
**Kosztolánczy György**  
**ügyvezető igazgató**  
**Cím: 2092 Budakeszi, Felkeszi u. 2.**

**Budapest, 2023. szeptember 29.**